

**SKRIPSI**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PENETAPAN MARGIN MURABAHAH UNTUK  
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK  
SYARIAH INDONESIA**



**Di susun Oleh:**

**NUR AMNI  
NIM: 180603011**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2025M/1446H**

# PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

## **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Untuk pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT Bank**

**Syariah Indonesia**

Disusun Oleh:

Nur Amni

NIM: 180603011

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada  
Program Studi Ekonomi Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I

Ayumiati, SE., M.Si

NIP. 197806152009122002

Pembimbing II

Riza Aulia, SE., M.Sc

NIP. 198801302018031001

Mengetahui,  
Ketua Prodi,

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag

NIP. 197711052006042003

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PENETAPAN MARGIN MURABAHAH UNTUK  
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK  
SYARIAH INDONESIA**

Nur Amni  
NIM. 180603011

Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN AR-Raniry Banda Aceh  
Dan Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam  
Bidang Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal : Kamis, 17 April 2025  
1446 H

Banda Aceh

Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

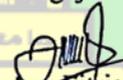
  
Ayumiati, SE., M.Si  
NIP. 197806152009122002

  
Riza Aulia, S.E.I., M.Sc.  
NIP. 198801302018031001

Penguji I

Penguji II

  
Dr. Nevi Hasnita, M.Ag  
NIP. 197711052006042003

  
Ana Fitriya, S.E., M.Sc  
NIP. 199009052019032019

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry



  
Prof. Dr. Hafas Furqani, M.Ec  
NIP. 196403141992031003

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Nur Amni  
NIM : 180603011  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Menyerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 17 April 2025  
Yang Menyatakan

Nur Amni



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
UPT. PERPUSTAKAAN  
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922  
Web: [www.library.ar-raniry.ac.id](http://www.library.ar-raniry.ac.id) Email: [library@ar-raniry.ac.id](mailto:library@ar-raniry.ac.id)

## FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Nur Amni  
NIM : 180602078  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah  
E-mail : [180603011@student.ar-raniry.ac.id](mailto:180603011@student.ar-raniry.ac.id)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir  KKU  Skripsi .....

### ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENETAPAN MARGIN MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK SYARIAH INDONESIA

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 10 Juni 2024

Penulis  
Mengetahui,  
Pembimbing I

Pembimbing II

Nur Amni  
NIM. 180603011

Ayumiati, SE., M.Si  
NIP. 198307092014032002

Riza Aulia, S.E.I., M.Sc.  
NIP. 191912102019032018

## KATA PENGANTAR



*Alhamdulillah Rabbil'alamin*, segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah yang telah melimpahkan rahmat, taufiq hidayah serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Pt Bank Syariah Indonesia”**. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah mengantarkan dari zaman kegelapan hingga zaman yang terang benderang ini, dan yang selalu kita nantikan syafaatnya kelak di yaumul akhir.

Penelitian ini disusun untuk menyelesaikan tugas akhir dan mencapai derajat Strata Program Studi Ekonomi Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa memiliki beberapa kesulitan. Namun, dengan bantuan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.
2. Dr. Nevi Hasnita, M.Ag dan Ana Fitria, S.E., M. Sc selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry.

3. Hafiizh Maulana, SP., S. HI., ME selaku ketua Laboratorium dan Dosen Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.
4. Ayumiati, SE., M.Si selaku pembimbing I dan Riza Aulia, S.E.I., M.Sc. selaku pembimbing II. Terima kasih atas segala ilmu, arahan dan dukungan serta motivasi yang telah diberikan sehingga dapat menyempurnakan skripsi ini.
5. Riza Aulia, S.E.I., M.Sc. selaku PA. Dosen dan staff. Terima kasih atas segala ilmu, bantuan dan dorongan yang telah diberikan sehingga termotivasi untuk menyempurnakan skripsi ini hingga selesai.
6. Orang tua tercinta, Ayahanda Ridwan dan Ibunda Indri Suriani, Terima kasih atas do'a, cinta, kasih sayang, pengorbanan, kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan dari dulu hingga sekarang. Terkhusus ayahanda telah memberikan dorongan untuk ananda sehingga dapat menuruskan pendidikan sekarang ini. Begitu pula dengan ibunda yang selalu menemani ananda disetiap kondisi.

Akhir kata, penulis mengucapkan banyak terima kasih untuk semua pihak semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tentunya mempunyai banyak kekurangan. Saran dari pembaca sangat penulis harapkan dan skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Banda Aceh, 17 April 2025

Penulis

Nur Amni



## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N

11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	'
14	ص	Ş	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

## 2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
آِ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

*kaifa* : كيف

*hauula* : هؤل

3. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
آِ/آ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā
آِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
آِ	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

*qāla* : قَالَ  
*ramā* : رَمَى  
*qīla* : قِيلَ  
*yaqūlu* : يَقُولُ

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

*rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl* : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

*al-Madīnah al-Munawwarah/* : الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

*al-Madīnatul Munawwarah*

**Catatan:  
Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Ta-sawuf.

## ABSTRAK

Nama : Nur Amni  
NIM : 180603011  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Pt Bank Syariah Indonesia  
Pembimbing I : Ayumiati, S.E., M.Si  
Pembimbing II : Riza Aulia, S.E.I., M.Sc.

Penelitian ini menganalisis pengaruh biaya *overhead*, bagi hasil dana pihak ketiga (DPK), dan volume pembiayaan terhadap margin pembiayaan murabahah. Metode penelitian kuantitatif dan analisis regresi linear berganda terhadap data triwulanan tahun 2021–2024, Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya *overhead* dan dana pihak ketiga tidak memiliki pengaruh yang terhadap margin pembiayaan murabahah secara parsial. Sebaliknya, volume pembiayaan terbukti berpengaruh terhadap margin. Secara simultan, ketiga variabel tersebut berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah. Temuan ini menekankan pentingnya pengelolaan volume pembiayaan secara efektif serta perlunya mempertimbangkan faktor-faktor lain di luar biaya *overhead* dan dana pihak ketiga dalam menjaga kestabilan margin dan kinerja keuangan bank syariah.

**Kata kunci:** Margin Murabahah, Biaya *Overhead*, Dana Pihak Ketiga, Volume Pembiayaan, Bank Syariah.

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH</b> .....	<b>iii</b>
<b>FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	11
1.4 Manfaat Penelitian .....	12
1.4.1 Bagi Akademis .....	12
1.4.2 Bagi Praktisi.....	12
1.5 Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	<b>15</b>
2.1 Teori Dasar .....	15
2.1.1 Teory stewardship ( <i>stewardship theory</i> ) .....	15
2.2 Pengertian Bank Syariah.....	19
2.3 Pembiayaan.....	20
2.3.1 Produk-Produk pembiayaan .....	22
2.3.2 Tujuan Pembiayaan .....	25
2.4 Pembiayaan murabahah di Bank Syariah .....	28
2.4.1 Landasan Hukum Murabahah .....	29
2.4.2 Jenis Murabahah.....	32
2.4.3 Mekanisme pembiayaan murabahah .....	33
2.5 Pembiayaan kepemilikan rumah .....	33
2.5.1 Dasar Hukum PPR .....	35
2.6 Margin.....	36

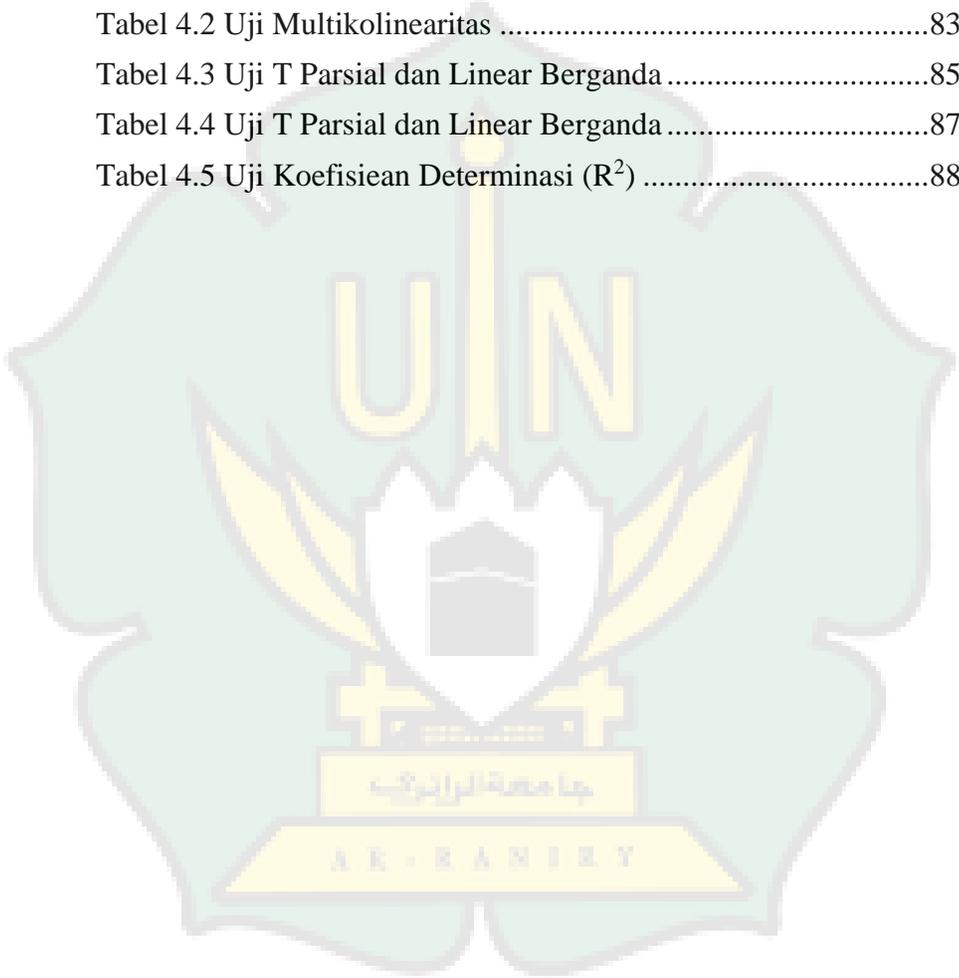
2.6.1 Metode Penentuan Harga Jual Dan Profit Margin di Bank Syariah.....	38
2.7 Margin murabahah.....	40
2.7.1 Penetapan margin murabahah .....	41
2.7.2 Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan .....	42
2.7.3 Indikator Margin .....	43
2.8.1 Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah. ....	43
2.8.1 Biaya <i>overhead</i> .....	43
2.8.2 Indikator Biaya <i>Overhead</i> .....	45
2.8.3 Bagi hasil dana pihak ketiga (DPK).....	47
2.8.4 Indikator Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga .....	48
2.8.5 Volume pembiayaan murabahah.....	51
2.8.6 Indikator Volume Pembiayaan .....	52
2.9 Penelitian Terkait.....	53
2.10 Kerangka pemikiran.....	61
2.11 Pengembangan Hipotesis .....	62
2.11.1 Pengaruh Biaya <i>Overhead</i> Terhadap Margin Murabahah .....	62
2.11.2 Pengaruh Bagi Hasil DPK terhadap Margin Murabahah .....	63
2.11.3 Volume Pembiayaan Murabahah.....	64
2.11.4 Hubungan antara biaya <i>overhead</i> , bagi hasil DPK, dan Volume pembiayaan murabahah secara simultan terhadap penetapan margin. ....	65

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>66</b>
3.1 Desain Penelitian .....	66
3.2 Definisi dan Operasionalisasi Variabel.....	66
3.2.1 Variabel dependen (Y) .....	67
3.2.2 Variabel Independen (X).....	68
3.2.3 Skala pengukuran .....	69
3.3 Tempat penelitian .....	72
3.4 Populasi dan Sampel.....	72
3.4.1 Populasi.....	72
3.4.2 Sampel.....	73
3.5 Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	73
3.6 Teknik Analisis Data .....	74

3.6.1 Uji Statistik Deskriptif.....	75
3.6.2 Uji Asumsi Klasik .....	75
3.6.3 Uji hipotesis.....	77
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>80</b>
4.1 Deskripsi Data Penelitian.....	80
4.2 Uji Asumsi Klasik.....	82
4.2.1 Uji Normalitas .....	82
4.2.2 Uji Multikolinearitas .....	83
4.2.3 Uji Heteroskedastisitas .....	84
4.3 Uji Hipotesis .....	85
4.3.1 Uji T Parsial dan Linear Berganda.....	85
4.3.2 Uji F Simultan.....	86
4.3.3 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	87
4.4 Pembahasan .....	89
4.4.1 Pengaruh Biaya <i>Overhead</i> .....	89
4.4.2 Pengaruh Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga.....	90
4.4.3 Pengaruh Volume Pembiayaan .....	90
4.4.4 Pengujian Model Secara Simultan .....	91
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>93</b>
5.1 Kesimpulan .....	93
5.2 Saran .....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>100</b>

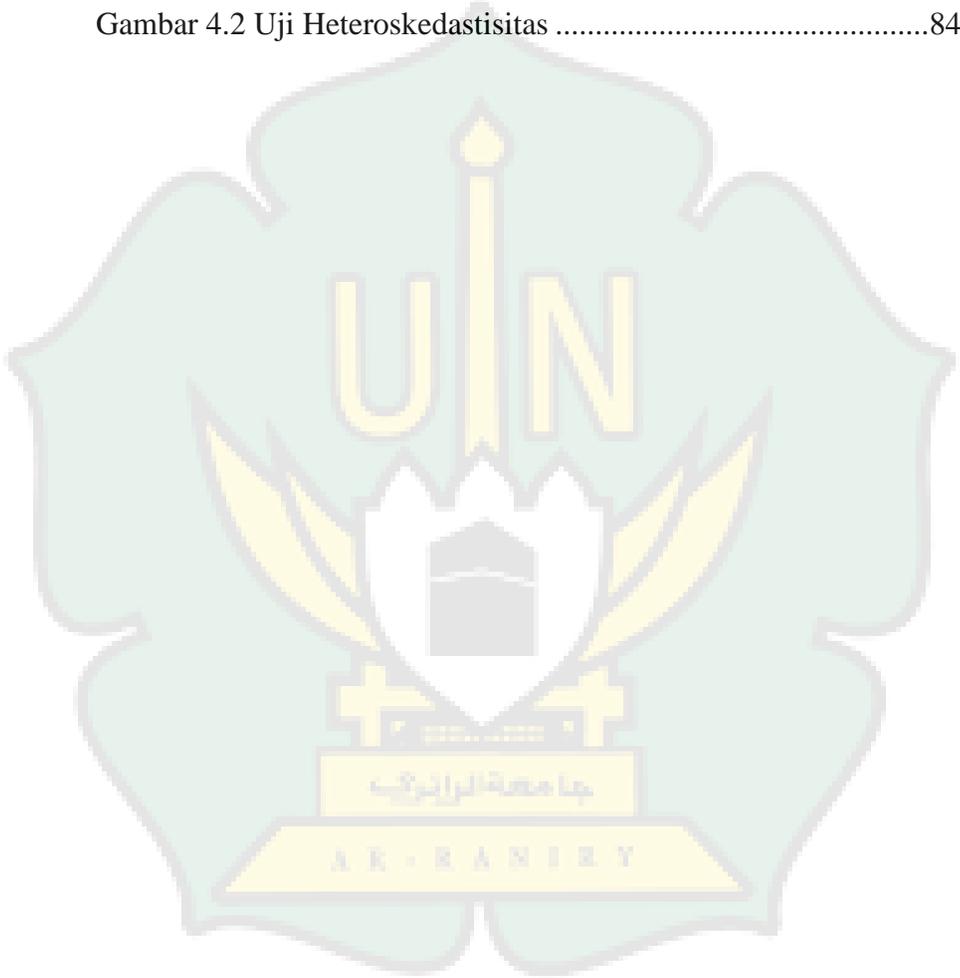
## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terkait.....	53
Tabel 4.1 Data Penelitian.....	80
Tabel 4.2 Uji Multikolinearitas .....	83
Tabel 4.3 Uji T Parsial dan Linear Berganda .....	85
Tabel 4.4 Uji T Parsial dan Linear Berganda .....	87
Tabel 4.5 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	88



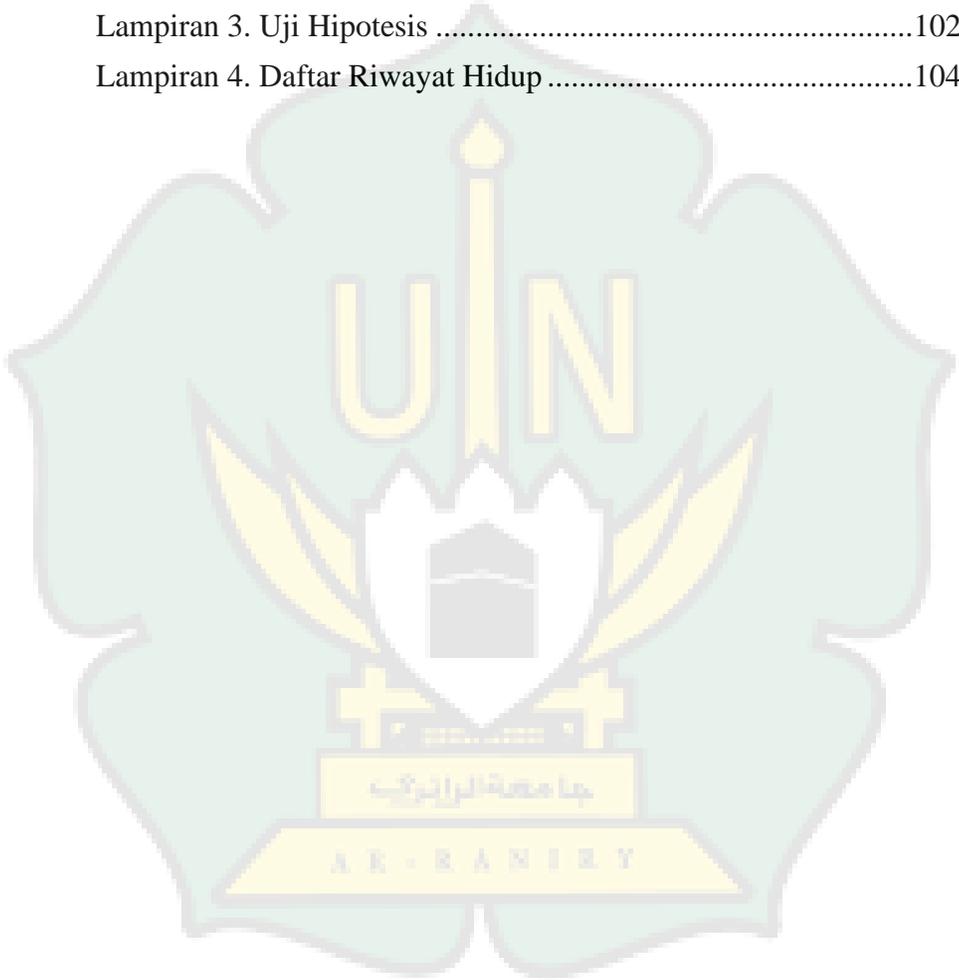
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema kerangka berpikir .....	61
Gambar 4.1 Histogram .....	83
Gambar 4.2 Uji Heteroskedastisitas .....	84



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Penelitian .....	100
Lampiran 2. Uji Asumsi Klasik.....	101
Lampiran 3. Uji Hipotesis .....	102
Lampiran 4. Daftar Riwayat Hidup .....	104



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan manusia tetapi juga rumah. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah beraktivitas diluar rumah (Taqdir: 2011, 459). Oleh karena itu manusia sangat menginginkan rumah yang nyaman dan indah. Saat ini semakin banyaknya pembangunan-pembangunan dan lahan kosong yang semakin sedikit. sehingga membuat harga lahan tanah setiap tahunnya semakin mahal, selain itu bahan-bahan bangunan yang juga ikut mahal, seiring meningkatnya kebutuhan dan berkurangnya persediaan.

Pertumbuhan bank syariah di Indonesia saat ini sangat pesat, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga (interest) dan modal yang hasilnya telah ditentukan di muka (pre-determined return) adalah merupakan riba yang dilarang oleh syariat islam. Atas dasar pemahaman seperti ini, maka sejak tahun 1950 telah banyak para cendekiawan muslim dan teoritis ekonomi islam yang menghendaki keberadaan bank yang terbebas dari bunga atau riba (Rahma, 2016).

Hadirnya pembiayaan kepemilikan rumah disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Biaya *overhead* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Syariah Indonesia (BSI) mencakup sejumlah biaya administratif dan operasional yang dikeluarkan oleh bank dalam proses pengajuan dan penyelesaian KPR. Namun, perincian biaya-biaya ini dapat bervariasi tergantung pada kebijakan bank dan jenis KPR yang ditawarkan mulai dari biaya yang dikenakan oleh bank untuk pemrosesan aplikasi KPR, yang mencakup verifikasi dokumen, analisis kredit, dan persiapan kontrak KPR, biaya untuk melakukan penilaian properti yang akan dibiayai melalui KPR dan pembuatan administrasi kontrak KPR, biaya notaris terkait dengan penandatanganan kontrak KPR dan penutupan transaksi juga bagian dari biaya *overhead*, mengenakan biaya provisi atau pengurusan untuk pengaturan KPR dan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk menjaga departemen layanan pelanggan dan sistem perbankan yang mendukung pembiayaan KPR. Maka dari itu peminjam KPR perlu memeriksa dan mendiskusikan dengan bank untuk memahami secara rinci semua biaya *overhead* yang terkait dengan KPR (Sapi'i & Agus Setiawan, 2016).

Perbankan syariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pembiayaan dengan akad

murabahah. Pembiayaan dengan akad murabahah yaitu pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Kualitas pembiayaan syariah menunjukkan peningkatan kinerja yang ditandai dengan membesarnya porsi pembiayaan jual-beli yaitu murabahah (Setyaji, 2018).

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Porsi pembiayaan dengan akad murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan perbankan syariah Indonesia yakni sekitar 60%. Hal ini terjadi karena sebagian besar kredit dan pembiayaan yang diberikan sektor perbankan di Indonesia bertumpu pada sektor konsumtif. Agar mampu bersaing dengan perbankan konvensional, fitur pembiayaan murabahah yang mudah dan sederhana menjadikan ia primadona bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pembiayaan konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya (Putri, 2016).

Pada awalnya, murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan

konsep murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan murabahah. Sekalipun pembiayaan murabahah identik dengan pembiayaan konsumtif, namun sesungguhnya pembiayaan murabahah dapat juga digunakan untuk pembelian barang produktif bagi aktivitas investasi maupun modal kerja usaha (Buchori, 2016).

Menurut pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) 102, murabahah merupakan akad jual beli dengan menyatakan biaya perolehan barang ditambah keuntungan yang disepakati penjual dan pembeli. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa murabahah merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank yang membiayai kebutuhan investasi nasabah membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menyebutkan harga perolehan ditambah keuntungan (margin) yang disepakati bersama. Margin ini biasanya dinyatakan sebagai persentase yang harus diterapkan pada semua biaya yang dikeluarkan oleh bank di dalam memenuhi murabahah (Setyaji, 2018).

Sistem pembiayaan di murabahah berbeda dengan sistem yang ada dalam skema kredit pada perbankan konvensional. Jika di konvensional sistem bunga kredit bisa fluktuatif sesuai dengan keadaan pasar, suku bunga, dan kondisi makro ekonomi, maka di bank syariah margin yang ditetapkan pada saat penandatanganan akad pembiayaan tidak boleh berubah meskipun terjadi inflasi, ataupun kenaikan tingkat suku bunga pasar. Keadaan ini berlaku

hingga akhir pelunasan hutang nasabah kepada Bank. Karena itulah di bank syariah, tidak mengenal adanya review margin. Harga yang disepakati di awal akad transaksi pertukaran harus tetap, begitu juga kepemilikan tetap pada penjual sampai penyerahan dilakukan (Burchori, 2016).

Salah satunya bank syariah Indonesia yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) dengan menggunakan akad murabahah. Produk PPR bank syariah Indonesia diberi nama pembiayaan kepemilikan rumah Griya yang merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang untuk membiayai rumah tinggal, baik baru maupun bekas, dilingkungan developer dengan akad murabahah. Dengan adanya produk pembiayaan pemilikan rumah ini diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi pihak nasabah dan pihak bank. Nasabah dapat memiliki rumah dengan sistem pembayaran yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansialnya. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari pembelian rumah tersebut (Rahma, 2016).

Peneliti memilih Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai objek penelitiannya dikarenakan pembiayaan di BSI lebih murah dibandingkan dengan bank lain, selain itu memiliki banyak fitur khusus yang lengkap terkait kepemilikan rumah (*BSI Griya Pembelian, BSI Griya Take Over, BSI Griya Top Up, dan BSI Griya Refinancing*). serta BSI sering kali memberikan promosi special, seperti tahun 2023 ini BSI menawarkan penawaran special serba dua dari BSI

griya dalam rangka milad Bank Syariah Indonesia ke-2 dengan Margin yang lebih rendah, ini menguntungkan dibandingkan dengan acuan suku bunga KPR bank lainnya (Buchori, 2016).

Oleh karena itu, diperlukan adanya transparansi untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan dan penetapan margin jual beli yang adil bagi bank dan nasabah. Setiap bank syariah menetapkan margin yang berbeda. Penelitian ini menguji faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah, terfokus dari sisi internal perusahaan. Faktor internal merupakan faktor yang relative dapat dikendalikan oleh perusahaan. Artinya kemampuan pengelolaan manajemen perusahaan menjadi kunci pengendalian penetapan margin. Sedangkan faktor eksternal seperti inflasi, BI rate, Suku bunga tidak berpengaruh terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah karena bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan sistem bagi hasil sesuai dengan kesepakatan di awal akad pembiayaan murabahah. Faktor internal yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Biaya *overhead*, Bagi hasil Dana Pihak Ketiga, dan Volume Pembiayaan Murabahah (Rahma, 2016).

Biaya *overhead* biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga Apabila sebagai pembanding biaya *overhead* ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur. Pertumbuhan biaya *overhead* dapat disebabkan oleh meningkatnya beban tenaga dan operasional lainnya. Pertumbuhan *overhead cost*

banyak didominasi oleh gaji, biaya pengembangan jaringan kantor dan pengembangan IT. Oleh karena itu, semakin besar aktiva produktif semakin kecil biaya *overhead* yang di kenakan oleh bank syariah. Dengan begitu biaya *overhead* mampu menjadi salah satu faktor penjelas yang akan mempengaruhi pendapatan margin murabahah (Setyaji, 2018).

Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga yang besarnya sangat tergantung dari besar kecil nya pendapatan bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, tabungan, dan deposito. Bagi hasil DPK menjadi salah satu faktor penjelas pendapatan margin murabahah. Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Syariah Indonesia (BSI) ada beberapa masalah yang mungkin muncul dalam sistem bagi hasil DPK, seperti kurangnya pemahaman dan kesadaran di antara pihak ketiga yang meminjamkan dana mereka melalui sistem bagi hasil karena nasabah sepenuhnya memahami bagaimana sistem ini beroperasi dan apa risikonya, saat nilai properti yang dibiayai dengan KPR mengalami penurunan, ini dapat berdampak pada besaran bagi hasil yang diterima oleh pihak ketiga, biaya administratif, biaya penilaian properti, atau biaya lainnya kepada pihak ketiga, bagi hasil dapat tidak adil jika bank mendapatkan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan pihak ketiga dan apabila terjadi perselisihan atau ketidaksepakatan antara bank dan pihak ketiga, penyelesaian masalah dapat menjadi rumit dan memakan waktu (Rahma, 2016).

Volume Pembiayaan Murabahah, piutang murabahah yang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan harga beli ditambah margin, dengan kata lain volume pembiayaan murabahah merupakan porsi akad yang ditetapkan oleh bank terhadap akad murabahah. Sehingga setiap kenaikan dari volume pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah bisa menambah besarnya margin yang diterima oleh bank tersebut. Dengan begitu volume pembiayaan murabahah signifikan untuk mencari pengaruh penetapan margin murabahah. Pada volume pembiayaan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Syariah Indonesia (BSI), masalah yang berkaitan dengan seberapa besar jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank kepada calon peminjam. Salah satu masalah utama adalah kemampuan peminjam untuk memperoleh pembiayaan yang mencukupi untuk membeli properti yang mereka inginkan. Banyak calon peminjam mungkin ingin mendapatkan KPR dengan jumlah yang besar, tetapi bank harus mempertimbangkan kemampuan mereka untuk membayar angsuran dan memenuhi kewajiban finansial, harga properti yang diinginkan oleh peminjam bisa menjadi masalah, batasan terkait dengan *Loan to Value* (LTV) ratio yang menentukan seberapa besar pembiayaan yang dapat diberikan dalam persentase dari nilai properti, ketersediaan dana di bank untuk memberikan KPR dan Bank Syariah Indonesia (BSI) memiliki kebijakan dan kriteria tertentu terkait dengan volume pembiayaan dalam KPR. Terkadang, menyesuaikan harapan

dengan realitas finansial pribadi adalah langkah bijak dalam mendapatkan KPR yang sesuai (Putri, 2017).

Ketiga faktor internal ini merupakan metode dasar yang digunakan oleh setiap bank syariah untuk menghitung pendapatan margin. Namun, dari segi perhitungannya setiap bank berbeda-beda karena itu menyangkut rahasia interen lembaga perbankan. Akan tetapi, jika merujuk pada konsep harga yang adil, dengan melihat ketiga faktor diatas kiranya tidak adil bagi bank syariah jika menetapkan margin lebih rendah dan juga tidak adil kiranya apabila margin yang ditetapkan kepada nasabah lebih tinggi dari pada suku bunga di pasar (Setyaji, 2018).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Putri (2017) menyatakan bahwa berdasarkan hasil uji signifikansi secara simultan (uji F ) menyatakan bahwa nilai  $f_{hitung}$  sebesar 37.957 dan nilai signifikansi sebesar 0.000, yang artinya bahwa variabel *overhead cost*, bagi hasil dana pihak ketiga (DPK) dan Volume pembiayaan murabahah secara bersamaan mempengaruhi penetapan margin murabahah. Sementara hasil uji koefisien determinasi *Adjusted R<sup>2</sup>* diperoleh nilai sebesar 0.750 atau 75% yang berarti nilai 75% variasi margin murabahah dapat dijelaskan oleh variabel *overhead cost*, bagi hasil dana pihak ketiga (DPK), dan volume pembiayaan murabahah. Rahma (2016), menyatakan bahwa target laba yang diproksi ROA, biaya *overhead* dan pembiayaan tidak berpengaruh terhadap penentuan margin pada perbankan syariah. Bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh terhadap penentuan margin murabahah.

Target laba yang diproksi dengan ROA, biaya *overhead* dan pembiayaan bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh secara simultan terhadap penentuan margin murabahah pada perbankan syariah Setyaji (2018) menyatakan bahwa Biaya Operasional tidak berpengaruh terhadap pendapatan margin murabahah, Dana Pihak Ketiga berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan margin murabahah, Volume Pembiayaan Murabahah berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan margin Murabahah.

Hal ini menarik untuk diteliti lebih jelas apakah faktor-faktor Biaya *Overhead*, Bagi Hasil Dana pihak Ketiga (DPK), dan Volume Pembiayaan Murabahah, berpengaruh terhadap penetapan margin murabahah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah yang ada di Bank Syariah. Berdasarkan latar belakang tentang penetapan margin murabahah, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian yang telah dijelaskan diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh faktor biaya *overhead* terhadap penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah?

2. Bagaimana pengaruh faktor bagi hasil DPK terhadap penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah?
3. Bagaimana pengaruh faktor volume pembiayaan terhadap penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah?
4. Bagaimana hubungan antara biaya *overhead*, bagi hasil DPK, dan Volume pembiayaan murabahah secara simultan terhadap penetapan margin murabahah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh antara penetapan margin biaya *overhead* pada pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui pengaruh antara bagi hasil dana pihak ketiga pada penetapan margin murabahah.
3. Untuk mengetahui pengaruh volume pembiayaan murabahah pada margin pembiayaan kepemilikan rumah.
4. Untuk mengetahui hubungan antara biaya *overhead*, bagi hasil DPK dan Volume pembiayaan murabahah secara simultan terhadap penetapan margin murabahah.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Bagi Akademis**

- a. Dapat memberikan informasi yang factual terhadap masalah yang diteliti.
- b. Dapat bermanfaat selain sebagai bahan informasi juga sebagai literature atau bahan informasi ilmiah.

### **1.4.2 Bagi Praktisi**

- a. Dapat memberikan informasi terkait penetapan margin pada pembiayaan murabahah kepada pihak-pihak yang akan menginvestasikan dana nya di bank syariah.
- b. Dapat meningkatkan kerjasama antar bank dan melatih tanggung jawab antara bank dan para pihak praktisi.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan dalam skripsi merupakan kerangka atau susunan bab dan subbab yang menjelaskan alur pembahasan dari awal hingga akhir. Tujuannya agar pembaca memahami struktur isi dan alur penelitian yang dilakukan. Dalam mempermudah penyusunan skripsi ini, maka diperlukan sistematika penulisan yang terdiri dari:

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan menjelaskan secara umum terkait dengan permasalahan penelitian yang terdiri dari Latar belakang masalah, Rumusan masalah,

Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, dan Sistematika pembahasan.

## **BAB II            LANDASAN TEORI**

Pada bab landasan teori memuat serta menjelaskan secara ringkas tentang Teori dasar penelitian, temuan penelitian terkait (referensi) yang berhubungan dengan pokok bahasan agar dapat dihubungkan dengan kerangka pemikiran dan pengembangan hipotesis.

## **BAB III            METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab metodologi penelitian berisikan informasi mengenai cara untuk melakukan penelitian. Mencakup jenis penelitian, pendekatan penelitian, tujuan dan arah penelitian, jenis data, populasi dan metode pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, skala pengukuran, uji validitas dan reliabilitas, variabel penelitian, metode analisis data, dan pengujian hipotesis.

## **BAB IV            HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab hasil dan pembahasan, menjelaskan mengenai hasil dan pembahasan dari penelitian yang sudah dilakukan, bersifat tentang gambaran tentang objek penelitian, pengujian dan pembahasan hasil analisis data.

## **BAB V      PENUTUP**

Pada bab penutup berisikan tentang uraian kesimpulan dan saran dari hasil analisis data pada bab bab sebelumnya yang dapat dijadikan sebagai masukan dari berbagai pihak yang berkepentingan.

